



Conseil municipal

Législature 2015-2020
Délibération **D 147-2018 P**
Séance du 13 novembre 2018

PROJET DE DELIBERATION

relatif au crédit d'engagement de 660 000 F en vue de l'acquisition de la quote-part propriété de M. Pierre Béguin de la parcelle N° 10'036, représentant 50% de la surface de cette dernière, sise dans le périmètre des Cherpines à Plan-les-Ouates

Vu l'entrée en force de la loi du 24 septembre 2010 modifiant les limites de zones sur le territoire des communes de Plan-les-Ouates et de Confignon, aux lieux-dits « Les Cherpines » et « Les Charottons »,

vu l'entrée en force du plan directeur de quartier N° 29'897, adopté par le Conseil d'État en date du 2 octobre 2013,

vu la résolution R 20-2011 relative à la mise en œuvre d'une politique d'acquisition foncière proactive sur l'entier du territoire de la commune de Plan-les-Ouates, votée par le Conseil municipal dans sa séance du 17 mai 2011,

attendu que cette parcelle soit située dans un périmètre comprenant d'autres parcelles propriétés de la commune ou dont les propriétaires ont été approchés,

vu la surface totale de la parcelle N° 10'036 qui se monte à 2'227m² et attendu que la Commune se portera acquéreuse de la moitié de cette dernière, soit 1'113.5m², l'autre moitié étant acquise par un tiers.

vu le prix proposé au propriétaire de la quote-part de copropriété de 50% de la parcelle N° 10'036 qui s'élève à 626'344 F, soit 450 F x l'IUS x la surface, fondé sur les prix admis par les autorités cantonales dans une telle zone selon la pratique administrative de l'office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF) selon la pratique administrative PA/SI/001.04,

vu l'indice d'utilisation du sol (IUS) de 1.25 prévu pour le PLQ « Cherpines », actuellement au stade de l'enquête technique au sein des services de l'État,

vu les actes authentiques, qui seront signés dès que possible, entre le propriétaire et la commune de Plan-les-Ouates,

vu l'exposé des motifs EM 147-2018, d'octobre 2018,

sur proposition du Conseil administratif,

conformément à l'article 30, alinéa 1, lettre k de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984,

le Conseil municipal

DECIDE

par x oui et x non

1. D'autoriser le Conseil administratif à acquérir la quote-part de 50% de la parcelle N° 10'036, sise dans le périmètre des Cherpines, de 2'227m², soit le 50% 1'113.5m², propriété de M. Pierre Béguin, pour un montant maximum de 626 344 F.
2. D'autoriser le Conseil administratif à réaliser cette vente, soit par la remise d'un appartement en PPE (propriété par étage), valeur d'échange au prix de revient, dans l'immeuble « G2 » réalisé par la Commune dans le périmètre des Sciers, ou, totalement ou partiellement, en numéraire.
3. D'ouvrir à cet effet au Conseil administratif un crédit d'engagement de 660 000 F, y compris les frais d'actes et autres droits.
4. De comptabiliser la dépense prévue au point 2 à l'actif du bilan de la commune de Plan-les-Ouates, dans le patrimoine financier.
5. D'autoriser le Conseil administratif à financer cet investissement par un emprunt contracté auprès d'établissements financiers, pour un montant maximum de 660 000 F.
6. De charger le Conseil administratif de désigner deux de ses membres pour la signature de l'ensemble des actes notariés nécessaires à cette opération.

SCA/PhZ – SF/PL - octobre 2018



Commune de Plan-les-Ouates

EXPOSÉ DES MOTIFS N° 147-2018

▪ **Message aux membres du Conseil municipal** ▪

OBJET:

**Crédit d'engagement en vue de l'acquisition
de la quote-part propriété de M. Pierre BEGUIN de la
parcelle N° 10'036, représentant 50% de la surface de
cette dernière, sise dans le périmètre des Cherpines –
PLQ II**

CREDIT D'ENGAGEMENT

660'000 F

Plan-les-Ouates – octobre 2018

Crédit d'engagement en vue de l'acquisition de la quote-part propriété de M. Pierre BEGUIN de la parcelle N° 10'036, représentant 50% de cette dernière, sise dans le périmètre des Cherpines – PLQ II

CREDIT D'ENGAGEMENT

EXPLICATIONS COMPLEMENTAIRES

1. Généralités, historique et objectif du projet

L'acquisition de la quote-part de 50% de la parcelle N° 10'036, représentant 1'114 m² de surface de terrain (la parcelle fait 2'227m² dans sa totalité) répond à la résolution R 20-2011 votée par le Conseil municipal en mai 2011, qui demandait au Conseil administratif de mettre en œuvre une politique d'acquisition foncière proactive sur le territoire communal afin de participer à la réalisation de logements, de construire des équipements publics et de pouvoir instaurer des partenariats publics – privés allant dans le sens de l'intérêt public.

Cette parcelle se trouve dans la zone de développement des Cherpines et son emplacement permettra de répondre à la majorité des points susmentionnés.

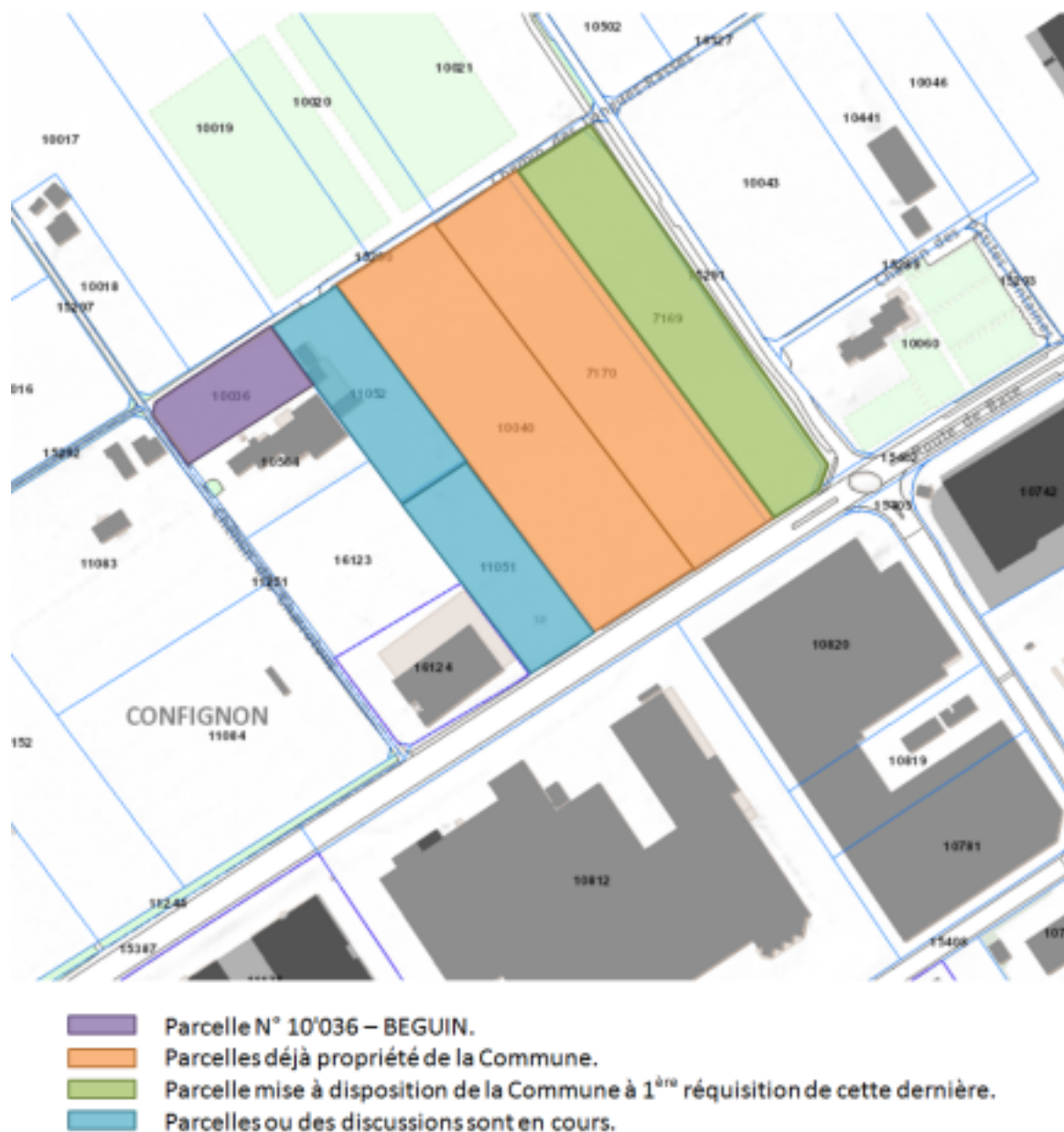
Les droits à bâtir dont elle dispose permettront la réalisation de logements ainsi que d'équipements publics, sportifs et culturels notamment.

Son emplacement est en effet particulièrement intéressant pour la Commune puisque ce terrain est situé sur la pièce « D » du Plan directeur de quartier (PDQ) des Cherpines, dédiée au futur pôle d'équipements sportifs et culturels.

L'achat de la moitié de cette parcelle N° 10'036 revêt donc un caractère stratégique pour la commune et lui permettra des avantages décisifs dans la mise en œuvre du projet des Cherpines.

Les autorités de la commune de Plan-les-Ouates ont donc rencontré à de nombreuses reprises et ce, sur plusieurs années, les propriétaires de cette parcelle N° 10'036, MM. Pierre et Gérard BEGUIN, ainsi qu'au fil du temps, différents co-aquéreurs potentiels, avant d'arriver à la proposition finale qui est amenée devant vous aujourd'hui pour décision, à savoir, l'acquisition de cette parcelle avec M. Michel Maulini (MauliniSA) à raison de 50% chacun.

Situation de la parcelle N° 10'036 :



2. Explications techniques

A. Montage de l'opération :

Cette entrée en relation d'affaire avec la Commune devant se faire en tenant compte des éléments suivants :

- a. Acquisition par ses soins de 50% de la parcelle.
- b. Mise à disposition, à titre gratuit et à première réquisition de la Commune de l'autre moitié de la parcelle pour la réalisation des équipements prévus dans la pièce D dans le cas où la Commune aurait besoin de la parcelle avant que le PLQ soit en force.

- c. Séparation des « propriétés » via une mutation parcellaire afin que chacune des parties soit chez elle.

Lors de notre première rencontre, M. Lanoir nous a informés qu'il envisageait d'acquérir la parcelle Béguin contre la vente au prix de revient de deux appartements (1 pour chacun des deux frères) situés dans une promotion en cours de développement sur le territoire de Lancy.

Lors de discussions à l'interne, il a rapidement été dit qu'il serait préférable pour la Commune que cela se passe dans le sens inverse : que ce soit la Commune qui mette des appartements à disposition et par conséquent, que notre « co-acquéreur » devait se retrouver à couvrir le 50% de manque à gagner issu de la vente de logement en prix de revient en lieu et place du prix de vente.

Lors d'une nouvelle discussion avec les frères Béguin, différents scénarios ont été imaginés et l'idée d'un échange avec des appartements aux Sciers est réapparue. Cette idée prévalant pour l'un des deux frères, Pierre Béguin, l'autre frère semblant vouloir se diriger vers un versement de la valeur de sa part en numéraire.

Au final, le montage arrêté avec l'assentiment de l'ensemble des parties est le suivant :

- * La Commune échange la valeur de la quote-part de propriété de M. Pierre Béguin avec la remise d'un appartement en PPE dans le périmètre des Sciers au prix de revient, le solde étant échangé au prix de vente.
- * MM. Lanoir et Maulini achètent la quote-part propriété de M. Gérard Béguin moyennant le versement d'un paiement en numéraire, aux conditions fixées par le PLQ.
- * MM. Lanoir et Maulini couvrent pour moitié le manque à gagner issus de l'échange au prix de revient de la valeur de la quote-part propriété de M. Pierre Béguin contre un appartement au Sciers via le paiement d'un montant en numéraire.
- * La parcelle, via une mutation parcellaire, sera divisée en deux parties égales, chacun des deux acquéreurs devenant ainsi seul propriétaire d'une des deux moitiés.

B. Assurer la politique communale en matière d'équipements sportifs et culturels :

La Commune a fait le choix, inscrit dans le PDQ, de développer un pôle d'équipements sportifs et culturels sur le secteur des Cherpines qui trouvera sa place sur la pièce D, en complément des équipements déjà existants sur la zone de verdure (football, rugby, football américain, centre équestre, tir à l'arc).

Sur cette pièce D, la Commune possède à ce jour les parcelles N^{os} 7'190 et 10'040, la parcelle N^o 7'169 lui sera mise à disposition à 1^{ère} réquisition et des discussions sont en cours sur les parcelles N^{os} 11'051 et 11'052.

Afin de permettre une réalisation prochaine des équipements sportifs et culturels, il paraît judicieux de continuer à maîtriser le foncier sur ce périmètre.

C. Impact du tracé du tram sur cette parcelle

Le passage du tram n'impacte pas cette parcelle, son tracé ne passant pas dessus. Elle sera uniquement et légèrement touchée pendant les travaux et ce de manière uniquement provisoire.

D. Assurer une mixité sociale et typologique

Cette parcelle permet d'obtenir environ 1'169 m² de droits à bâtir logements et 223 m² de droits à bâtir activités. Les DàB logements permettront la réalisation d'environ 10 logements (base = 110 m²/logement).

E. Assurer la maîtrise communale des droits à bâtir (DàB) activités de la pièce D :

Lors de l'élaboration du PDQ, la Commune a souhaité l'adjonction de DàB « activités » sur la pièce D afin de contribuer à la vie de quartier et financer les équipements publics, facilitant par là l'instauration d'un partenariat public-privé.

L'accord négocié implique que le co-acheteur de cette parcelle ne conserve aucun de ses droits à bâtir (logements et activités) sur la pièce D. Celui-ci sera formulé soit dans les différents actes authentiques et/ou dans une convention sous seing privé.

F. Assurer une certaine maîtrise des choix de développement :

De par la possession de droits à bâtir, la Commune pourra faire entendre sa voix et ses choix en matière de développement et de mise en œuvre qualitative du futur quartier. En effet, elle deviendra un acteur fort de la construction, notamment lors des discussions entre propriétaires de DàB.

G. Utilisation du bien-fonds de M. Pillet pour la réalisation d'équipements sportifs :

Afin que la Commune puisse réaliser en temps utile ses équipements sportifs sur l'autre moitié de cette parcelle N° 10'036 (puisque les droits à bâtir en découlant seront obligatoirement réalisés hors de la pièce D), les deux acheteurs ont convenu de le formaliser soit dans l'acte de vente, soit par une convention sous seing privé, signée devant notaire, stipulant que le (les) co-acheteur(s) de cette parcelle accepte(nt) de mettre leur terrain à disposition de la Commune, gratuitement et sans contrepartie, même si ses droits à bâtir ne sont pas encore réalisés et ce dès réquisition de la commune pour la construction de ses infrastructures sportives et à 1^{ère} réquisition de cette dernière.

H. Mutation et réunion parcellaires

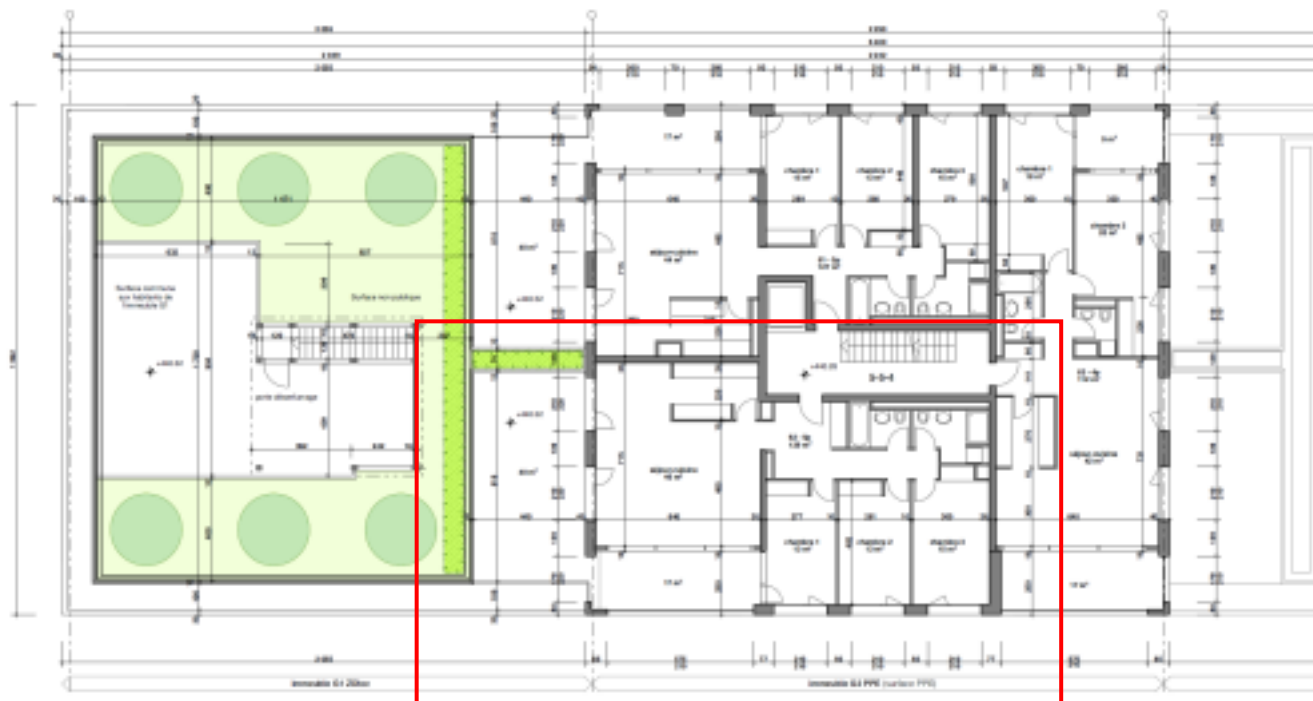
Pour simplifier l'opération, il a été décidé de diviser la parcelle en deux parts égales permettant aux deux acquéreurs (la Commune et M. Maulini) d'être chacun seul et unique propriétaire de sa parcelle, sans avoir à négocier ultérieurement la réalisation des DàB d'une parcelle qui aurait été acquise conjointement.

L'avantage de ce montage est que chacun se retrouve face aux avantages et inconvénients liés à l'acquisition d'un bien-fonds en zone de développement. Cela n'empêche aucune discussion par la suite sur les différents montages possibles pour la réalisation des immeubles.

Il est précisé que les actes notariés liés à cette division/réunion parcellaire seront faits par les vendeurs, à la demande des acquéreurs et avant la signature de l'acte de vente, ceux-ci étant pris en charge par les acheteurs.

3. Dation

La « dation » se fera avec la vente à M. Pierre BEGUIN, d'un appartement de 5 pièces situé au 6^{ème} étage de l'immeuble « G2 » construit par la Commune dans le périmètre des Sciers.



4. Montage financier de l'opération

Valeur d'acquisition des quotes-parts de propriété de la parcelle N° 10'036 :

Parcelle N°	Surface en m2	Indice d'utilisation du sol (IUS)	Chf./m2 pour un IUS de 1.0	Prix de vente (m2 x IUS x 450F/m2)	Quote-part de chacun des propriétaires (50%). Est égale à la valeur d'échange
10'036	2'227.00	1.25	450	1'252'687.50	626'344

Localisation de l'appartement d'échange dans le périmètre des Sciers :

Immeuble	Etage	Nbre de pièces	Surface PPE	Orientation
"G2"	6ème	5	149.5	NO-SO

Montage financier de l'échange :

Prix de revient de l'appartement	Valeur d'échange (prix de revient)	Solde à payer au prix de revient	Solde à acquérir au prix de vente (Prix de revient + 18%)	Prix de vente de l'appartement (y compris marge)
869'800.00	626'344	243'456.25	287'278.38	1'026'364.00

N.b.: Calcul fait pour la valeur de l'appartement aux Sciers sur la base d'un prix de revient (Pr) moyen pondéré à 5'627F/m2, soit 6'641F/m2 pour le prix de vente (Pv). Ces valeurs sont celles mentionnées dans les plans financiers déposés en autorisation de construire.

C'est la valeur de l'acquisition de la parcelle qui est échangée au prix de revient. Dans notre cas de figure, la valeur totale au prix de revient de l'appartement par le vendeur étant supérieure à la valeur d'échange, le vendeur devra s'acquitter du montant restant mais au prix de vente.

En sus, notre co-acheteur devra participer à ce montage en couvrant pour ½ le manque à gagner pour la Commune découlant de la vente de m2 PPE au prix de revient et pas au prix de vente.

5. Procédure administrative

La forme authentique que va prendre l'acquisition de cette parcelle va dépendre de l'état d'avancement de la requête en autorisation de construire de l'immeuble « G » aux Sciers et de l'accord provisoire de vente qui doit nous être remis avant de pouvoir commercialiser les appartements en PPE de l'immeuble « G2 ».

En effet, si l'autorisation de construire de l'immeuble « G » n'est pas en force et de fait, l'accord de vente ne sera pas délivré puisqu'il découle de l'entrée en force de l'autorisation de construire. Au moment où l'on passe devant le notaire, seule une promesse d'acquisition/vente pourra être signée.

Si l'autorisation de construire est en force et que l'accord de vente provisoire est délivré, alors la Commune pourra signer une vente à terme, le terme étant la remise des clés de l'appartement échangé et le solde du prix de vente versé.

En sus, la conclusion de l'acte de vente définitif sera subordonnée à l'obtention de la décision de non-assujettissement de la parcelle N° 10'036 à la LDFR (loi sur le droit foncier rural) par la Commission foncière agricole.

6. Calcul du montant du crédit d'engagement

Acquisition de 50% de la parcelle N° 10'036 :

Surface de 1'113.5 m ² x 450 F/m ² x 1.25 (IUS)	626 344 F
Frais de mutation et de notaire, estimés à (5%, arrondi à)	<u>33 656 F</u>
Représentant un total de	660 000 F

Le Conseil administratif a prévu, avec votre accord et collaboration, de faire cette acquisition et vous recommande de voter ce crédit d'engagement de 660 000 F.

Le Conseil administratif

Evaluation des coûts induits

Crédit d'engagement en vue de l'acquisition de la quote-part propriété de M. Pierre BEGUIN de la parcelle N° 10'036, représentant 50% de la surface de cette dernière, sise dans le périmètre des Cherpines – PLQ II

1 Revenus annuels	0.00
--------------------------	------

Total des revenus annuels

2 Charges annuelles pour la première année	Durée	Montant	Taux	
2.1 Charges financières		660'000.00	2.00%	Fr. 13'200.00
2.2 Amortissements			0.00%	Fr. -
2.3 Charges de personnel			0.00%	Fr. -
2.4 Energie			0.00%	Fr. -
2.5 Matériel et fournitures				Fr. -
2.6 Maintenance par des tiers				Fr. -
2.7 Prestations de tiers				Fr. -
2.8 Divers, subvention complémentaire				Fr. -
Total des charges pour la première année				Fr. 13'200.00

3 Coûts induits pour la première année	Fr. 13'200.00
---	----------------------